



ÅRSREDOVISNING 2017

Bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund

Org nr 745000-3434



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Carlsro i Lund (745000-3434) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 49:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Nuvarande stadgar registrerades den 3 augusti 2015. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1968 på fastigheterna Domherren 1 och Domherren 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Steglitsvägen 3, 5, 7, 9 och 11 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	80
2	66	3 614
3	52	4 432
4	33	3 321
	153	11 447
Lokaler, bostadsrätt	1	308
Lokaler, hyresrätt	5	80

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017, varvid 51 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående införande av gemensam el hölls den 22 februari 2017, varvid 61 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att föreningen ska införa gemensam el under hösten 2017.

Extra föreningsstämma angående första beslutet om antagande av nya stadgar hölls den 22 november 2017, varvid 49 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta nya stadgar. Beslutet var enhälligt. Andra beslutet angående nya stadgar tas på extrastämma i februari 2018. *Mh*

§



Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017

Rolf Nilsson	ordförande
Mikael Karlsson	vice ordförande
Nils Lindskoug	sekreterare
Mira Necevska	vice sekreterare
Lillemor Hartelius	kassör

Kristian Mjörnman	styrelsesuppleant tom 2016-11-30
Albin Lagerqvist	styrelsesuppleant
Anders Sjöberg	styrelsesuppleant
Viktor Wu	styrelsesuppleant

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017

Mikael Karlsson	ordförande
Anders Sjöberg	vice ordförande
Johan Kerttu	sekreterare
Mira Necevska	vice sekreterare
Lillemor Hartelius	kassör
Rolf Nilsson	styrelsesuppleant
Nils Lindskoug	styrelsesuppleant
Patrik Hermansson	styrelsesuppleant
Mats Persson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Karlsson, Johan Kerttu, Rolf Nilsson, Nils Lindskoug, Patrik Hermansson och Mats Persson.

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Bengt Johansson med Bernt Wallin som revisorssuppleant.

Årsstämman valde dessutom BoRevision AB att revidera Brf Carlsro för verksamhetsåret 2017.

Valberedning

Vid årets slut bestod valberedningen av Thomas Ahlgren, Pia Wendel och Martin Lindsten med Thomas Ahlgren som sammankallande.

Vicevärd har varit Stefan Elkington.

Vicevärd har varit Stefan Elkington.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Skåne. Ansvarig för den ekonomiska förvaltningen har varit Magnus Andersson. HD LandScape sköter vår gröna utemiljö.

MK

§



Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energibolaget Sverige AB	elavtal, elkraft
E.ON Försäljnings AB	elavtal, elkraft
Kraftringen AB	elavtal, elnät
Kraftringen AB	uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	vatten
Lunds Renhållningsverk	renhållning
Com Hem	kabel-TV
OWNIT AB	bredband, IP-telefoni, IPTV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HD Landscape	underhåll utemiljö
Garanti-Städ	trappstädning
Trygg-Hansa	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Föreningen beslutade om och genomförde en övergång till gemensam el, installationen genomfördes under hösten. Förändringen innebär en besparing för föreningens medlemmar genom att både nät- och elabonnemang upphandlas gemensamt samt av de samordningsvinster som kan göras. De fasta kostnaderna tas framgent av föreningen vilket i runda tal innebär en besparing för medlemmen på 2000: - per lägenhet och år.

I september fick föreningen bygglov för en ny underjordisk miljöanläggning beviljat, vilken ska ersätta den befintliga lösningen med containrar och soptunnor. Anläggningen beräknas komma på plats under 2018.

Styrelsen beslutade att ansöka om medel från Naturvårdsverket för upprättande av en laddningsstation för elbilar, ansökan beviljades i december och frågan om byggnation av densamma kommer att beslutas av föreningens extrastämma i början av 2018.

Styrelsen beslutade att förtidsinlösa ett av föreningens banklån då föreningen var överlikvid.

För närvarande pågår en stadgerevision, förslaget har godkänts på den första av två stämmor och tas upp för ett sista beslut på föreningens extrastämma i februari. Stadgerevisionen initierades av förändrad lagstiftning men innehåller även andra moderniseringar, främst gällande underhåll.

Årets underhåll

Mindre kompletteringar av utemiljöprojektet har genomförts främst bestående av att en ny uteplats med grill och fasta sittplatser har uppförts. Ett nytt energieffektivt torkskåp har införskaffats till hus 7.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och bakgrunden är bland annat det låga ränteläget och en god planering. De projekt som planeras de närmaste åren kommer i allt väsentligt att genomföras med egen finansiering.

Föreningen fortsätter traditionen att kontinuerligt omförhandla våra avtal för att säkerställa att samtliga tjänster inhandlas till en för föreningen fördelaktig kostnad. *Ma*

§



Underhåll 2018 och framåt

Föreningens energikostnader är en stor kostnad och styrelsen har under året genomfört en omfattande undersökning av möjligheterna till att minska kostnaderna på både lång och kort sikt utan att påverka komforten. Arbetet är inte avslutat men det är redan uppenbart att det finns flera lösningar för att minska våra energikostnader framgent.

Fritidsaktiviteter

I augusti hade föreningen gårdsfest med bouletävling. Det blev en eftermiddag i varierande väder, med grillning av korv och en trevlig bouletävling. Den 1:a advent bjöds på glögg och lussekatter och vi tände vår gran.

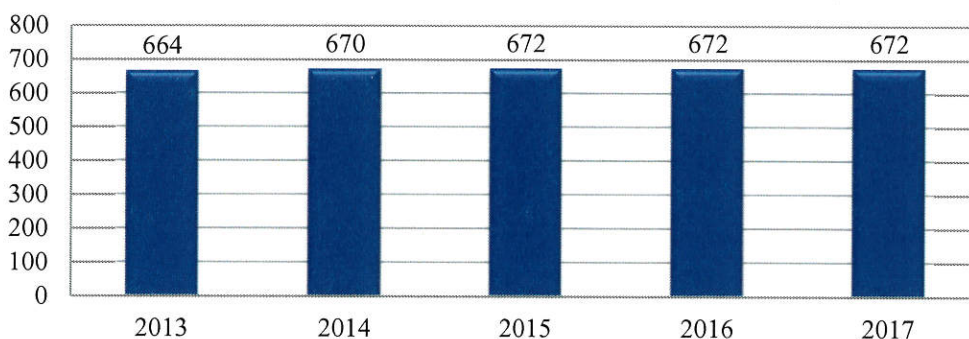
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 672 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Månadsavgifter och hyror har varit i stort sett konstanta under åren 2008-2017. Under perioden har avgiften endast höjts med 1 % 2013.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 322 118 kr. Under året har föreningen amorterat 2 580 943 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 11 år.

Orsaken till den höga amorteringstakten är att ett av föreningens lån på 1 355 943 kr löstes i sin helhet med egna medel

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	206
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	209

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 15 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

MK S



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	8 042	8 045	8 042	8 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 377	1 267	1 554	-1 617
Eget kapital, tkr	14 132	12 755	11 488	9 934
Taxeringsvärde, tkr	167 670	167 670	139 620	137 633
-varav byggnad, tkr	92 880	92 880	87 876	86 430
Soliditet	31%	28%	25%	24%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	672	672	672	670
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	968	968		
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	276	276		
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 494	2 714	2 816	2 617
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	27	46	57	106
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	19%	24%	22%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	74	67	93	77
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	30	40	19	245
Avskrivning/m ² byggnadsyta	120	118	115	105

En snittlägenhet på 75 m² kan förenklat sägas vara belånad med 187 100 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 75 m² belöper en månadsavgift om ca 4 200 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 499 515	460 485	2 132 741	7 395 191	1 267 187	12 755 119
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 267 187	-1 267 187	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			881 000	-881 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-354 247	354 247		0
Årets resultat					1 376 835	1 376 835
Belopp vid årets utgång	1 499 515	460 485	2 659 494	8 135 626	1 376 835	14 131 954

MK S



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	8 662 378
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-881 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	354 247
Årets resultat	1 376 835
Summa till stämmans förfogande	9 512 460

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 512 460
-------------------------	-----------

MN

S

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 041 540	8 045 378
Övriga rörelseintäkter		49 216	14 175
Summa rörelseintäkter		8 090 756	8 059 553
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-4 135 440	-3 881 551
Underhåll enligt plan	3	-354 247	-474 311
Övriga externa kostnader	4, 5	-307 917	-329 896
Personalkostnader	6	-194 092	-196 217
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 426 011	-1 396 976
Summa rörelsekostnader		-6 417 707	-6 278 951
Rörelseresultat		1 673 049	1 780 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 212	27 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 426	-541 179
Summa finansiella poster		-296 214	-513 415
Resultat efter finansiella poster		1 376 835	1 267 187
Årets resultat		1 376 835	1 267 187

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	1 376 835	1 267 187
Reservering till fond för yttre underhåll	-881 000	-792 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	354 247	474 311
Över-/underskott efter disposition av underhåll	850 082	949 498

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

MA

5

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	39 670 996	40 514 985
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 958	5 278
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		39 674 954	40 520 263

Summa anläggningstillgångar

39 674 954

40 520 263

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		448	1 108
Aktuell skattefordran		31 210	38 401
Övriga fordringar	9	3 074 809	1 423 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	170 076	159 241
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 276 543	1 621 830

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	1 500 000	3 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	12	669 307	1 049 172
<i>Summa kassa och bank</i>		669 307	1 049 172

Summa omsättningstillgångar

5 445 850

5 671 001

SUMMA TILLGÅNGAR

45 120 804

46 191 265

ML

5

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 960 000	1 960 000
Fond för yttre underhåll		2 659 494	2 132 741
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 619 494	4 092 741
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 135 625	7 395 191
Årets resultat		1 376 835	1 267 187
<i>Summa fritt eget kapital</i>		9 512 460	8 662 378
Summa eget kapital		14 131 954	12 755 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 097 118	30 703 061
Summa långfristiga skulder		28 097 118	30 703 061
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 225 000	1 200 000
Leverantörsskulder		636 189	674 560
Övriga skulder	15	84 585	93 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	945 958	765 111
Summa kortfristiga skulder		2 891 732	2 733 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 120 804	46 191 264

MA

S

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 673 049	1 780 602
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 426 011	1 396 976
	3 099 060	3 177 578
Erhållen ränta	20 466	28 431
Erlagd ränta	-338 473	-565 922
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 781 053	2 640 087
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-4 238	74
Ökning/minskning av rörelseskulder	156 695	-509 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 933 510	2 130 359
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-580 702	-1 701 393
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-580 702	-1 701 393
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 580 943	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 580 943	-1 200 000
Årets kassaflöde	-228 135	-771 034
Likvida medel vid årets början	5 462 763	6 233 797
Likvida medel vid årets slut	5 234 628	5 462 763
	-228 135	-771 034

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Kassamedel	2 395	3 312
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	666 912	1 045 860
Kortfristiga, likvida placeringar	4 565 321	4 413 591
	5 234 628	5 462 763

S



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 655 046 kr

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	22 092	22 092
Hysesbortfall lokaler	-7 812	-10 512
Hysesintäkter övrigt	552	552
Årsavgifter bostäder	7 688 640	7 688 640
Årsavgifter lokaler	298 260	298 260
Intäkter pant, överlåtelse	17 472	27 253
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	22 336	19 093
Summa nettoomsättning	8 041 540	8 045 378

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	665 181	521 474
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	25 786	17 894
Lokalvård, städning	300 102	328 236
Snöröjning	16 834	21 202
El	310 973	214 394
Uppvärmning	1 478 380	1 554 890
Vatten, avlopp	237 999	221 166
Renhållning, sophämtning	176 352	181 620
Kabel-TV, internet	55 166	54 888
Fastighetsförsäkringspremier	116 243	112 857
Fastighetsskatt	227 895	220 704
Förvaltningsavtal	524 528	432 226
Summa drift	4 135 440	3 881 551



3 Underhåll enligt plan			2017	2016
Underhåll enligt plan			48 945	129 088
Gem utrymmen miljöanläggning-enl plan			57 911	0
Underhåll install va-sanitet-enl plan			9 222	0
Underhåll inst hissar-enl plan			0	24 328
Markytor underhåll-enl plan			230 513	245 039
Underhåll övrigt			7 656	75 856
Summa underhåll enligt plan			354 247	474 311
4 Övriga externa kostnader			2017	2016
Telefon, porto			8 263	6 717
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso			0	225
Extern revisionsarvode			12 000	18 700
Underhållsplan, vicevärd- och mäklararvode			172 505	165 879
Kostnader pant, överlåtelse			28 866	35 023
Övriga förvaltningskostnader			78 433	82 963
Medlemsavgifter			7 850	8 390
Exceptionella kostnader, se också not 5 nedan			0	-12 000
Summa övriga externa kostnader			307 917	305 896
6 Personalkostnader			2017	2016
Arvode styrelsen			148 700	150 650
Revisionsarvode			5 500	5 500
Övriga ersättningar och förmåner			3 600	3 600
Sociala avgifter			36 292	36 467
Summa personalkostnader			194 092	196 217
7 Byggnader och mark			2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2087				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde byggnader			54 583 709	54 583 709
Anskaffningsvärde mark			1 033 000	1 033 000
Anskaffningsvärde markanläggningar			3 502 088	3 502 088
Anskaffningsvärde undercentral			1 236 557	1 236 557
Anskaffningsvärde individuell elmätning			580 702	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			60 936 056	60 355 354
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar			-19 840 369	-18 444 713
Årets avskrivningar			-1 424 691	-1 395 656
Utgående ackumulerade avskrivningar			-21 265 060	-19 840 369
Redovisat värde			39 670 996	40 514 985
Taxeringsvärde				
			2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder			91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler			1 880 000	1 880 000
Taxeringsvärden mark - bostäder			74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler			790 000	790 000
Summa taxeringsvärde			167 670 000	167 670 000



Fastighetsbeteckning: Domherren 1 och Domherren 2

Byggnads- och värdeår: 1968

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

8 Inventarier, verktyg och installationer			2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
trädgårdsmöbler	Ingående anskaffningsvärde		6 598	0
	Årets anskaffning		0	6 598
Utgående anskaffningsvärde			6 598	6 598
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Ingående avskrivning		-1 320	0
	Årets avskrivning		-1 320	-1 320
Ackumulerad avskrivning enligt plan			-2 640	-1 320
Planenligt restvärde			3 958	5 278
9 Övriga fordringar			2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto			9 488	9 488
Avräkningskonto HSB Skåne			3 065 321	1 413 591
Summa övriga fordringar			3 074 809	1 423 079
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald va			22 338	19 567
Förutbetald försäkring			124 954	116 243
Förutbetald kabel-tv			13 825	13 758
Upplupna ränteintäkter			29	1 283
Övriga interimfordringar			8 930	8 390
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			170 076	159 241
11 Övriga kortfristiga placeringar			2017-12-31	2016-12-31
	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2018-03,29	1 500 000	3 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			1 500 000	3 000 000
12 Kassa och bank			2017-12-31	2016-12-31
Handkassa			2 395	3 312
Sparbanken Skåne transaktionskonto			666 912	1 045 860
Summa kassa och bank			669 307	1 049 172
13 Förändring i eget kapital				

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

MK

5

**14 Skulder till kreditinstitut****2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek			1 455 943	0	1 455 943
Stadshypotek	0,85%	2018-02-02	60 000	1 201 920	1 261 920
SE-Banken Bolån	0,80%	2018-02-28	250 000	7 900 000	8 150 000
SE-Banken Bolån	0,76%	2018-03-28	240 000	5 615 766	5 855 766
SE-Banken Bolån	0,81%	2018-09-28	400 000	5 754 432	6 154 432
Stadshypotek	0,99%	2020-03-01	175 000	8 850 000	9 025 000
			2 580 943	29 322 118	31 903 061

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 225 000	1 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	28 097 118	30 703 061

Genomsnittsränta vid årets utgång	0,85%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	4 900 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	23 197 118

De lån som förfaller under år 2018 kommer samtliga att bindas om till nya löptider. Dessa kan således inte definieras som kortfristiga skulder.

15 Övriga kortfristiga skulder**2017-12-31 2016-12-31**

Fond för inre underhåll	84 585	93 413
Utgående värde	84 585	93 413

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Upplupen el	70 076	14 127
Upplupen värme	204 044	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	645 873	667 146
Förutbetald fastighetsskötsel	0	28 126
Upplupna räntekostnader	13 965	37 012
Beräknat arvode för revision	12 000	18 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	945 958	765 111

MK



17 Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

37 766 000 37 766 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

37 766 000 37 766 000

Lund den 24 april 2018

ort och datum

[Signature]

Mikael Karlsson

[Signature]

Anders Sjöberg

[Signature]

Johan Kerttu

[Signature]

Mirjana Necevska

[Signature]

Lillemor Hartelius

Vår revisionsberättelse har avgivits 25/4-2018, som avser *[Aik normalutbring]*

[Signature]

Föreningsvald revisor

[Signature]

Av föreningsstämman utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Carlstro i Lund, org.nr. 745000-3434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Carlstro i Lund för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Carlsro i Lund för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision AB är inte vid namn vald av stämman

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

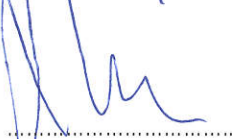
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 25/4 2018



Lars Johansson
BoRevision AB



Bernt Wallin
Förtroendevald revisor

